



# Bürgerfonds für Fachwerkstädte

## Leitfaden

Gemeinsames Forschungsprojekt



Arbeits-  
gemeinschaft  
Deutsche  
Fachwerk-  
städte e.V.



## Inhalt

Unser Engagement für Fachwerk .....	3
Warum brauchen wir einen Bürgerfonds? .....	3
Wie starten wir ein Projekt? .....	4
Anleitung Schritt für Schritt .....	4
Rechtsformen für bürgerschaftliche Initiativen .....	7
Wie kann die Projektfinanzierung gelingen? .....	10
Wie funktioniert der Bürgerfonds? .....	11
Modellbeispiele für bürgerschaftliches Engagement zur Leerstandsverminderung .....	12
Das Erbbaurecht als Gestaltungsinstrument der Bürgerfondsprojekte .....	18
Fachwerk-Akteur: Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte .....	20
Fachwerk-Akteur: Stiftung trias .....	22

Das Forschungsvorhaben Verbundprojekt „Kommunen innovativ – Bürgerfonds“ wird im Rahmen der Fördermaßnahme „Kommunen innovativ“ durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) gefördert. Laufzeit: 01.10.2016 bis 31.03.2020, Förderkennzeichen: 033L175B-C

GEFÖRDERT VOM



Abb. Titelseite: Fachwerkrathaus in Bad Camberg

## Impressum

Der Nachdruck und die Vervielfältigung von Artikeln (auch auszugsweise) ist nur nach vorheriger Genehmigung durch die Herausgeberin gestattet.

Projektleiter:  
Prof. Manfred Gerner

Herausgeber:  
Stiftung trias  
Martin-Luther-Str.1, 45525 Hattingen  
Fon +49 2324 90 22 213  
info@stiftung-trias.de  
www.stiftung-trias.de

Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Str. 2, 36041 Fulda  
Fon +49 661 3804439  
www.fachwerk-arge.de

StadtLand GmbH  
Stieglitzstr. 84, 04229 Leipzig  
Fon +49 341 4807026  
www.stadtland.eu

gemeinsam mit dem  
Institut der Deutschen Wirtschaft

Datum der Herausgabe:  
April 2020

Texte und Redaktion:  
Christian Darr  
Laura Plugge  
Uwe Ferber

Gestaltung:  
Agentur an der Ruhr, Witten

Fotos:  
[Seite; Bildquelle/Fotograf]

1, 3, 4, 6, 10, 17 Laura Plugge  
8 Manfred Gerner  
9 W. Bulach (Wikimedia)  
13 zug55 (Wikimedia)  
14 Arge Deutsche Fachwerkstädte  
15 Volker Thies (Asdrubal) / CC BY-SA  
16 NoRud (CC BY-SA (creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0))  
19 Celsius (Wikimedia)  
20 Christian Darr  
22 Stiftung trias

Druck:  
Blömeke Media, Herne  
Buchbinderische Verarbeitung in den Recklinghäuser Werkstätten für Menschen mit Behinderungen

Bei sämtlichen Artikeln und Fachbeiträgen handelt es sich um die Meinung der Autoren, die nicht mit derjenigen der Herausgeber übereinstimmen muss.  
ISBN 978-3-948240-06-6



# Unser Engagement für Fachwerk

## Ein Vorwort

Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte (ADF) engagiert sich bereits seit über 40 Jahren für das Fachwerk. Zusammen mit der Stiftung trias hat sie sich das Ziel gesetzt, mit dem Bürgerfonds zum Erhalt der historischen Fachwerkstädte in Deutschland beizutragen. Hier nimmt der Problemdruck angesichts zunehmender Leerstände in den Einzelhandelsgeschäften und Wohngebäuden zu. Dem Thema begegnen wir neben anderen Initiativen mit der Anstiftung zu bürgerschaftlichem Engagement.

In dem vom Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) geförderten Verbundprojekt „Kommunen innovativ – Bürgerfonds“ erkunden wir dazu die Möglichkeiten und die Bereitschaft von Bürgern, Fonds zu entwickeln, die revolvierend Sanierungstätigkeiten unterstützen können. Die Ergebnisse zeigen das große Potenzial bei der Bereitschaft zum bürgerschaftlichen Engagement, aber auch die Komplexität, passgenaue Lösungen zu finden. Mit der Einrichtung des Fonds haben wir einen ersten Schritt zur Verwirklichung dieser Form von Bürgermitwirkung realisiert.

## Warum brauchen wir einen Bürgerfonds?

Wie die Ergebnisse des Forschungsprojektes „Bürgerfonds“ zeigen, sehen sich viele historische Städte massiv mit den Folgen des demografischen Wandels konfrontiert. Wohnungsleerstand, Einbußen im Handel, Bevölkerungsverluste und nachlassende private Investitionen geben Anlass zur Sorge. Die Kommunen sind dabei meist finanziell und personell nicht in der Lage, ausreichend gegenzusteuern. Zahlreiche Banken lehnen Darlehen für risikoreiche Sanierungsvorhaben von Fachwerkhäusern in vielen Fällen ab. Umso mehr kommt es auf das ehrenamtliche Engagement von Bürgerinnen und Bürgern in der Stadtentwicklung und ein professionelles, unterstützendes Netzwerk an.

### BMBF

#### „Kommunen Innovativ“

Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) fördert das Projekt im Rahmen von „Kommunen innovativ“. Diese Fördermaßnahme unterstützt Kommunen, die im Verbund mit Wissenschaft nachhaltige Strategien für Stadtentwicklung, Infrastruktur und öffentliche Dienstleistungen erforschen und anwenden. Ihr Fokus dabei: Ein verantwortungsvoller Umgang mit Land- und Flächenressourcen.



Mit dem Projekt „Bürgerfonds“ hat die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte gemeinsam mit der Stiftung trias ein Träger- und Finanzierungsmodell initiiert, dass Bürgerinitiativen beim Erhalt, der Sanierung und Neunutzung historischer Bausubstanz unterstützt. Die Entwicklung der Städte und der bürgerschaftlichen Mitwirkung zeigt, dass sich eine Trendwende in Richtung Mitsprache und Beteiligung ergibt. Während in den 1950er Jahren überwiegend Neubauten errichtet wurden, kam es 1975, unter anderem mit dem Europäischen Denkmalschutzjahr, zu einem Umdenken hin zu der Erhaltung von historischen Bauten – ein Trend, der bis heute anhält und durch Bürgergruppen gestärkt werden muss!

# Wie starten wir in ein Projekt?



Die praktischen Fragen auf dem Weg zu einem Bürgerfondsprojekt können im Vorfeld am besten in einem persönlichen Gespräch zwischen den Bürgerfonds-Partnern und der Bürgergruppe geklärt werden. Im Anschluss kann dann zielgerichtet ein vertiefter Austausch zum weiteren Vorgehen erfolgen.

Als Grundlage für die Bewertung von potenziellen Bürgerfonds-Projekten nutzen wir Bodenrichtwerte, Baukostenschätzungen, private und öffentliche Finanzierungsquellen sowie die geplanten Nutzungs- und Finanzierungskonzepte. Im Netzwerk und der Beratung durch den Bürgerfonds sollen Bürgerinitiativen über die ersten Hürden hinweggeholfen werden.

## Anleitung Schritt für Schritt >>

### 1. Schritt:

#### Ist eine Teilnahme möglich? Und: Wer kann beim Bürgerfonds mitmachen?

Am Bürgerfonds können sich generell alle Bürgergruppen und auch Einzeleigentümer beteiligen. Natürlich geht es in erster Linie um den Erhalt und die Nutzung von (Fachwerk-)gebäuden, die zum Wohnen, Gewerbe oder gemeinschaftlichen Zwecken genutzt werden sollen. Aber auch Ausnahmen sind möglich.

### 2. Schritt:

#### Bürgergruppen gründen

Bürgergruppen haben vielfältige Ausgangspunkte und Motive. Die Initiative kann von privaten Personen ausgehen, von Vereinen aber auch von Architekten und Projektentwicklern. So unterschiedlich die Gruppen bei der Gründung auch ausgestattet sein können, alle müssen zur erfolgreichen Umsetzung folgende Bausteine im Blick behalten:

##### > *Motivierte Menschen:*

Interessierte, die sich zu einer Gruppe zusammenschließen, z.B. um Baugruppenprojekte oder gemeinschaftliche Wohnprojekte zu realisieren.

##### > *Gute Ideen / Konzepte:*

Eine gemeinsame Motivation und ein Konzept, das diese Menschen auch langfristig verbindet. Im Idealfall ist unter den Mitgliedern fachliches Personal vorhanden, das bereit ist, sich (ehrenamtlich) zu engagieren.

##### > *Passgenaue Rechtsform / Verträge:*

Verbindliche vertragliche Regelungen und eine Rechtsform, die zu der Gruppe und dem Projektkonzept passt, sind von großer Bedeutung. Die Rechtsform des Wohnprojekts richtet sich nach den Vorstellungen der Gruppe zu Eigentumsform, inhaltlichen Zielen sowie der wirtschaftlichen Situation. Rechtsformen können sich auch während eines Projekts ändern, wenn sich dies als sinnvoll erweist; zum Beispiel Projekt-GbR zu GmbH. (Gerne vermitteln wir Kontakte zu schon bestehenden Bürgergruppen, die mit ihren Erfahrungen die Gründungsphase unterstützen können.)

##### > *Geld / Finanzierung:*

Finanzmittel, wie Eigen- und Fremdkapital, sowie gegebenenfalls Fördermittel und Darlehen. Die Finanzierung eines Bürgergruppenprojekts ist je nach Eigentums- oder Rechtsform sehr unterschiedlich ausgestaltet.



### 3. Schritt:

#### Die Objeksuche

Der Bürgerfonds ist besonders an historischen Gebäuden in Fachwerkstädten interessiert. Bei der Suche nach geeigneten Objekten kommt es für Gruppen oder Einzelpersonen darauf an, möglichst schon vorab zu prüfen, ob Größe und Umfang der Sanierungs- und Umbaumaßnahmen bewältigt werden können und das Objekt für die geplante Nutzung geeignet ist.

Auch die Unterstützung und positive Begleitung durch die Kommune ist von großer Bedeutung. Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und die Stiftung trias können für eine fachliche Expertise angesprochen werden.

Mit den Bürgerfondspartnern werden in einem weiteren persönlichen Gespräch vor Ort die einzelnen Punkte diskutiert. Hierbei wird abgewogen, inwiefern das Vorhaben umsetzbar ist.

### 4. Schritt:

#### Das Konzept erstellen

Wenn eine Gruppe eine gemeinsame Vorstellung von ihren Zielen entwickelt hat, kann sie beginnen, ein Konzept auszuarbeiten. Hierbei können einzelne Themenfelder auch in Arbeitsgruppen behandelt werden. Das Konzept ist darüber hinaus von großer Bedeutung, wenn die Bürgergruppe bei Politik, Verwaltung, Banken und Darlehensgebern oder Kooperationspartnern, wie Wohnungsunternehmen und sozialen Trägern, für Unterstützung werben wollen. Zudem hilft es in schwierigen Phasen, sich auf die ursprünglichen gemeinsamen Ziele zurückzubesinnen, um Durststrecken und Konflikte zu bewältigen.

Zentrale Bausteine des Konzepts, über die Bürgergruppen im Vorfeld entscheiden müssen, sind die Rechtsform und die Art der Finanzierung. Manche dieser Richtungentscheidungen bedürfen solider Hintergrundinformationen und Fachkenntnisse:

#### > *Genauer Standort:*

Wo liegt das Gebäude in der Altstadt (1-a- oder 1-b-Lage) und wie groß ist die Gebäude- und Grundstücksfläche?

#### > *Eigentumsform:*

Einzel-, oder Gemeinschaftseigentum, Stimm- und Mitspracherechte, Anteile und Entscheidungsstruktur

#### > *Finanzierung:*

Wieviel Eigenmittel können wir aufbringen?

Können Darlehen aufgenommen werden?

Welche Fördermittel gibt es?

#### > *Zeitplan:*

Wann sollte das Projekt bezugsfertig sein?

#### > *MitnutzerInnen:*

Wie groß soll das Projekt werden?

Welche Alters- und Haushaltsmischung wäre ideal?

Wie groß soll er Anteil gewerblicher NutzerInnen sein?

Die Ergebnisse der Vorplanungen fließen in den Projektanfragebogen und den Objektfinanzierungsplan des Bürgerfonds ein. Im Fragebogen besteht die Möglichkeit, das Projekt zu beschreiben und einen ersten Zeitplan zu entwerfen. Im Objektfinanzierungsplan wird eine detaillierte Aufstellung der anfallenden Kosten und möglichen Finanzierungsquellen auf Basis der Gebäudedaten erstellt. Hierbei vermittelt der Bürgerfonds auch Ansprechpartner bei zahlreichen versierten Banken.

Um dann Teil des Bürgerfonds zu werden, ist ein Kooperationsvertrag mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte notwendig. Darüber hinaus geht die Bürgergruppe mit der Stiftung trias einen Erbbaurechtsvertrag für 99 Jahre (oder auch zeitlich unbefristet) ein, der die langfristigen Rechte und Pflichten regelt und eine dauerhafte Nutzung in Sinne der Bürgergruppe auf dem Grundstück sichert.



# Rechtsformen für bürgerschaftliche Initiativen

## **:: Eingetragener Verein (e. V.)**

Eingetragene Vereine agieren in dem festgelegten Rahmen des Vereinsrechts nach dem BGB (§§ 21-79). Die Ziele sind satzungsmäßig festgelegt, ebenso wie die Rechte und Pflichten der Mitglieder. Ein gewählter Vorstand führt die Geschäfte des Vereins und haftet im Rahmen des Vereinsrechts. Für Dritte, wie eine Kommune oder deren Verwaltung, ist der eingetragene Verein besser kalkulierbar und verstehtigt „man kann mit ihm rechnen“. Nachteilig ist das Eintragungsverfahren, aber auch die fortlaufende Verwaltung eines Vereins mit Haushaltsführung, Mitglieder betreuung und Satzungsaktualisierung.

Zur Eintragung eines Vereins sind in der Regel sieben Mitglieder nötig, zum Fortbestand reichen mindestens drei Mitglieder. So leicht wie sich der Verein im Vergleich zur Stiftung oder zur GmbH gründen lässt, so leicht ist auch seine Auflösung. Dessen sollten sich insbesondere Bürgergruppen bewusst sein, die Wert auf Beständigkeit legen.

## **:: Nicht eingetragener Verein**

In einem nicht eingetragenen Verein verfolgen die Mitglieder, wie auch im eingetragenen Verein, ein gemeinsames Ziel – den Vereinszweck. Beide verfügen über eine Satzung, einen Vorstand und veranstalten Mitgliederversammlungen. In beiden Fällen handelt es sich um körperschaftliche Organisationen mit einem Vereinsnamen.

Im Gegensatz zum eingetragenen Verein stellt ein nicht eingetragener Verein keine juristische Person dar und ist somit nicht rechtsfähig. Weiter ist er nicht grundbuchfähig, bei einer Eigentumsübernahme treten die Mitglieder als Eigentümer ein. Die Mitglieder haften nicht persönlich bei Vereinsschulden, der Vereinsvorstand als Bevollmächtigter sorgt für die persönliche Haftungsfreiheit seiner Mitglieder.

Das Vereinsvermögen gehört den Mitgliedern in Form eines Gemeinschaftsvermögens (Gesamthandsgemeinschaft), das einzelne Mitglied hat keine Verfügungsrechte über das Vermögen und wird bei Vereinsaustritt nicht anteilig ausgezahlt – das Vermögen bleibt im Besitz des Vereins. Zur Gründung sind mindestens zwei Mitglieder notwendig.



Giebelzeile in Celle

### **:: Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH)**

In einer GmbH finden sich Gesellschafter zusammen, die durch Einlagen eines Kapitals den Grundstock einer gemeinsamen Unternehmung, z.B. Firmengründung oder Hauskauf, legen. Die Gründungseinlage aller Gesellschafter beträgt mindestens 25.000 EUR. Die Gesellschafter sind prozentual nach ihren Einlagen am Verlust und Gewinn beteiligt. Ein Geschäftsführer regelt die Geschäfte. Die Haftung der Gesellschafter ist auf das eingelegte Kapital begrenzt. Diese Gesellschaftsform unterliegt den Regelungen des GmbH-Gesetzes und des Handelsgesetzbuchs (HGB).

Als vorteilhaft wird die GmbH – im Vergleich zur Genossenschaft – angesehen, da sie geringeren Verwaltungsaufwand und keine Mitgliedschaft in einem Prüfverband voraussetzt.

### **:: Eingetragene Genossenschaft (eG)**

Unter einer Genossenschaft versteht man den Zusammenschluss von natürlichen bzw. juristischen Personen. Zweck einer Genossenschaft ist der Erwerb oder die wirtschaftliche bzw. soziale/kulturelle Förderung ihrer Mitglieder durch einen gemeinschaftlichen Geschäftsbetrieb. Die Genossenschaft unterliegt der Besteuerung nach dem Körperschaftssteuergesetz (Ausnahme: Wohnungsgenossenschaften). Die Regelungen der Genossenschaft bestimmen sich nach dem Genossenschaftsgesetz. Gegenüber den Gläubigern haftet nur das Vermögen der Genossenschaft. Voraussetzung der Gründung ist eine Satzung. Organe der Genossenschaft sind der Vorstand und der Aufsichtsrat. Die Genossenschaft ist durch den Vorstand zur Eintragung in das Genossenschaftsregister anzumelden. Eine Genossenschaft eignet sich besonders für größere Bürgergruppenprojekte.

### Exkurs: Gemeinnützigkeit

Viele der genannten Rechtsformen können als gemeinnützig im Sinne der Abgabenordnung vom Finanzamt anerkannt werden. Zu den bekanntesten zählen der gemeinnützige Verein oder die gemeinnützige GmbH (gGmbH), doch auch für Genossenschaften ist die Anerkennung der Gemeinnützigkeit möglich.

Zwei Besonderheiten bestehen bei einer gemeinnützigen GmbH: Alle Gewinne müssen für den gemeinnützigen Zweck Verwendung finden, Gesellschafterausschüttungen gibt es daher nicht. Daneben dürfen die Gesellschafter ihre Anteile nicht teurer verkaufen als sie diese eingebracht haben.

Die Prüfung und Anerkennung der Gemeinnützigkeit stellt einerseits höhere Anforderungen an die Führung und Verwaltung der Rechtsform dar, sie genießt jedoch vielfach ein hohes Vertrauen bei Unterstützern und Sympathisanten. Zusätzlich kann durch die Einnahme von Spenden und die Ausgabe von Spendengürteln die Unterstützungsreichweite deutlich verbessert werden.

Wichtig: Die Bereitstellung von Wohnraum kann nicht als gemeinnützig anerkannt werden. Durch Zielsetzungen wie bspw. die Denkmalpflege, die Jugend- und Altenhilfe oder die Förderung des Natur- und Umweltschutzes kann die Anerkennung der Gemeinnützigkeit erreicht werden.



### :: Baugruppe / Wohnungseigentümergemeinschaft (GbR, WEG)

Besonders in Berlin entstand nach dem Ende der DDR eine Vielzahl an Baugruppen, welche sich der historischen Altbausubstanz annahmen und die, meist mit viel Eigenleistung, Umbau- und Sanierungsmaßnahmen durchführten. Ausschlaggebend war oftmals die Erkenntnis, dass neben der Rettung der historischen Bausubstanz auch betriebs- wie volkswirtschaftliche Vorteile eine Sanierung rechtfertigten.

Als Rechtsform wurde vielfach die GbR, aber überwiegend die Genossenschaft gewählt, angelehnt an die historischen Vorbilder der zu Beginn des 20. Jahrhunderts gegründeten Bau- und Wohngenossenschaften. Nach der Umsetzung der ersten Bauprojekte zur Eigenversorgung wurden, oftmals nach einer Konsolidierungsphase, in einigen Fällen weitere Projekte durch die Genossen selbst durchgeführt oder finanziell unterstützt.

In einigen Fällen wurde ein Rückgang der Solidarisierung innerhalb der Genossenschaften beobachtet, welcher durch Privatisierungen des genossenschaftlichen Eigentums zu Gunsten von Wohneigentumsgemeinschaften (WEG) zum Ausdruck kam. Als vorteilhaft werden die getrennte Beleihbarkeit, aber auch die Vererbbarkeit und Veräußerbarkeit der einzelnen Wohnungen angesehen. Die WEG regelt die Rechtsverhältnisse untereinander sowie die Verwaltung des gemeinsamen Eigentums. WEG sind im Wohnungseigentumsgesetz gesetzlich geregelt.

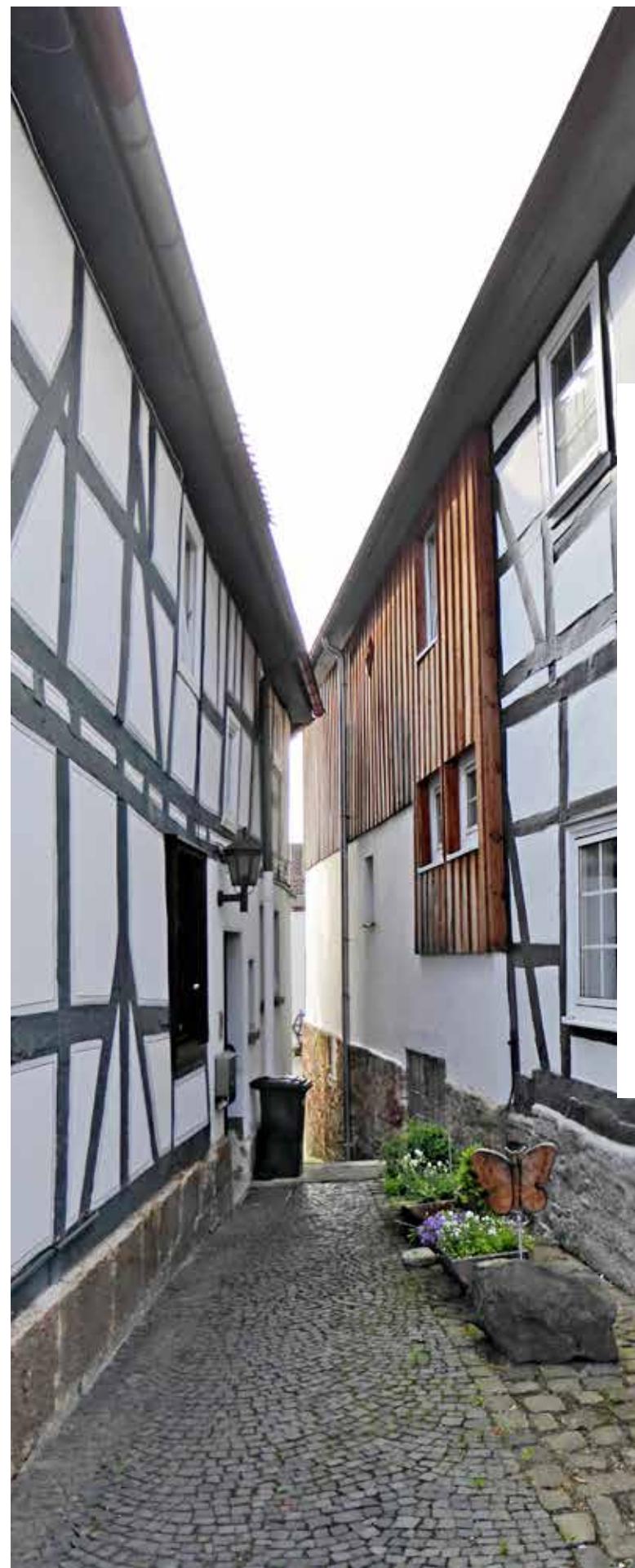
Blickwinkel in Hann. Münden mit Fulda

# Wie kann die Projektfinanzierung gelingen?

Im Netzwerk des Bürgerfonds steht umfangreiches Wissen zur Nutzung von Förderprogrammen zur Verfügung. Das bundesweit vielfältige Spektrum an Einzelprogrammen soll hierdurch genutzt werden.

## Fördermittelgeber sind insbesondere:

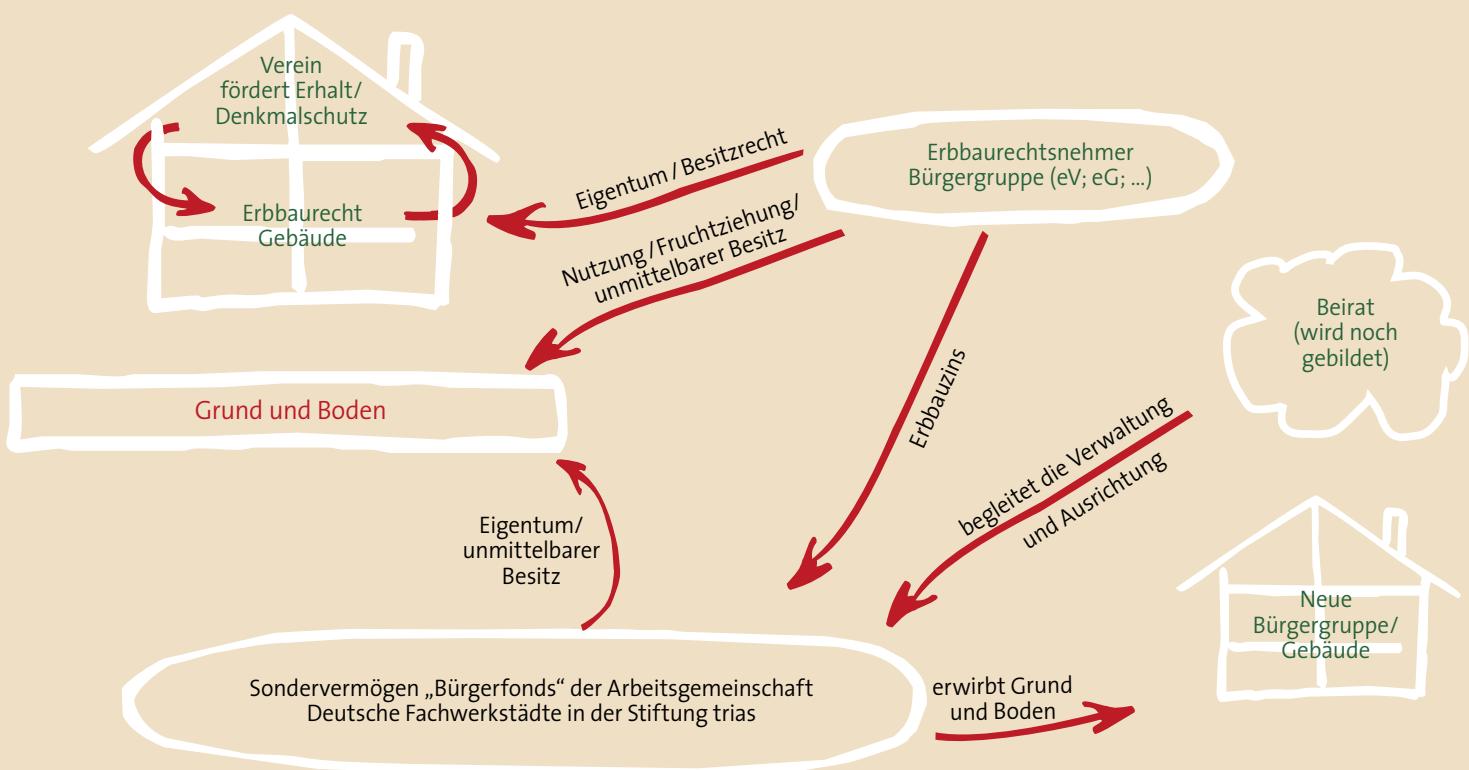
- > Die Bund-Länder-Programme der Städtebauförderung, insbesondere die Städtebauförderungsprogramme „Städtebaulicher Denkmalschutz“, „Kleinere Städte und Gemeinden – überörtliche Zusammenarbeit und Netzwerke“, „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ sowie „Soziale Stadt“
- > Programme der Länder
- > Ergänzende Fachprogramme stehen u. a. von Seiten der Denkmalpflege und im Rahmen der Energiewende, z. B. von der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW), zur Verfügung. Besonders hervorzuheben sind die KfW-Förderprogramme zum Energiestandard „KfW-Effizienzhaus Denkmal“, welche direkte Förderanteile neben einem Kreditanteil enthalten und sich besonders gut für denkmalgeschützte Fachwerkhäuser eignen.



Winkel in Waldeck

# Wie funktioniert der Bürgerfonds?

Abb. 1: Die Funktionsweise des Bürgerfonds



Zentraler Baustein des „Bürgerfonds“ ist ein 2018 gegründetes Sondervermögen der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte bei der Stiftung trias. Damit soll der Grund erwerb bzw. der Kauf von historischen Immobilien ermöglicht werden. Das Grundstück wird in das hierfür gebildete Sondervermögen „Bürgerfonds“ übernommen.

Die Bürgergruppe erhält ein Erbbaurecht und hat so alle Freiheiten, Grundstück und Gebäude nach ihren Vorstellungen zu nutzen. Die Bürgergruppe sichert und saniert das Gebäude und/oder organisiert Zwischennutzungen.

Gemeinsam mit der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte und der Stiftung trias entwickelt die Initia-

tive Nutzungskonzepte, welche dauerhafte Einnahmen ermöglichen. Die Finanzierung der anschließenden Sanierung erfolgt über Eigenkapital, Darlehen und die zu erwartende Rendite. Der zu zahlende Erbbauzins wird langfristig für weitere Projekte und die gemeinnützigen Ziele des Sondervermögens zur Verfügung stehen.

Mit dem Fonds wird zugleich ein Finanzierungsmodell aufgebaut, das sich als revolvierender (genauer: thesaurierender) Fonds teilweise selbst finanzieren kann. Bodenwerterträge können so dauerhaft für die Sicherung von Immobilien verfügbar gemacht, die Spekulation mit Grund und Boden verhindert und die Städtebauförderung entlastet werden.

# Modellbeispiele für bürgerschaftliches Engagement zur Leerstandsverminderung

**Der Bürgerfonds hat das Ziel, bürgerschaftlichen Initiativen das Risiko beim Eigenerwerb von Immobilien zu minimieren und entsprechende Initiativen mit Wissen zu Nutzungs- und Finanzierungskonzepten zu unterstützen. Er bietet somit ein Finanzierungsmodell in Verbindung mit fachlicher Beratung. Dabei können die Teilnehmer auf ein bundesweites Netzwerk zurückgreifen.**

Erprobt wird das Modell mit der Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG und dem Verein für Regionalentwicklung in Bleicherode. Beide entwickeln im Rahmen des Bürgerfonds lokale Fondsmodelle zur Förderung ihres Fachwerkbestands und zur Aufwertung ihrer historischen Altstadt als Wohn- und Lebensraum. Weitere interessierte Projektgruppen sind die Gemeindenützliche Genossenschaft Felsberg eG, die Bürger für Homberg e.V. und der Förderverein Hessischer Hof e.V. i.G. in Treffurt.

Weitere, bereits erfolgreiche Bürgergruppen im Netzwerk der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e.V. und der Stiftung trias konnten schon in der Vergangenheit beweisen, welche Potenziale bürgerschaftliche Initiativen beim Erhalt von historischer Bausubstanz innehaben. Dabei zeigen die Vielfalt und Individualität dieser Gruppen, dass sich für fast alle Belange und Wünsche Mittel und Wege finden lassen, die eine erfolgreiche Umsetzung der Initiative garantieren.

Gerade in Klein- und Mittelstädten kann mit einer noch stärker bürgerschaftlich geprägten Zivilgesellschaft gerechnet werden, wobei auch hier das klassische Engagement für das Ehrenamt zugunsten projektbezogenen und zeitlich begrenzten Engagements abnimmt. Tatsächlich stellen sich Bürgergruppen in vielen Kommunen den Herausforderungen des demografischen Wandels und bringen durch ehrenamtliches Engagement und Improvisationstalent neue Initiativen zustande. Dies bestätigen beispielsweise auch die praktischen Erfahrungen mit den seit 2009 durchgeführten „Fachwerktriennalen“. Es entstanden zahlreiche inkrementalistisch geprägte Initiativen zur Rettung von Denkmälern, der Entwicklung von Innenstädten bis hin zum Leerstandsmanagement.

Auch die Erfahrungen der Stiftung trias mit bürgerschaftlichen Initiativen und damit verknüpften neuen Wohnformen sind durchweg positiv. Der Blick auf die Referenzprojekte mit erfolgreich umgesetzten Bau- und Sanierungsprojekten zeigt die Stärken lokalen Engagements bei neuen Nutzungs- und Zwischennutzungsideen, neuen Wohnmodellen und Innovationen im denkmalgeschützten Bestand auf. Die Initiativen erfordern dabei von ihren Mitgliedern ein großes persönliches Engagement und Risikobereitschaft.

Die Idee, durch bürgerschaftliches Engagement Häuser und Denkmäler vor dem Verfall zu bewahren, ist nicht neu. In der Vergangenheit haben sich bereits viele Initiativen in Deutschland und auch im Ausland entwickelt, die sich mit ehrenamtlicher Arbeit und Fleiß für den Erhalt von Denkmälern einsetzen. Was sich einst für den Erhalt eines einzelnen Gebäudes zusammengefunden hat, wirkt oft über ihr erstes Ziel hinaus und setzt sich für weitere Initiativen im Ort und Umland ein. Dabei weisen die Initiativen unterschiedliche Vorgehensweisen, eine große Ideenvielfalt und Flexibilität auf, um ihre Ziele zu erreichen. Dazu werden im Folgenden einzelne Beispiele vorgestellt.

# Helmstedt

## Modell: Kommanditgesellschaft

Helmstedt ist die Kreisstadt des Landkreises Helmstedt in Niedersachsen. Helmstedt liegt etwa 36 km östlich von Braunschweig an der Grenze zu Sachsen-Anhalt zwischen Elm und Lappwald. Auf einer Fläche von rund 47 km<sup>2</sup> leben rund 25.700 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018). Helmstedt ist ehemalige Universitäts- und Hansestadt.

Die historische Altstadt von Helmstedt besticht neben ihren zum Teil bis in die Romanik zurückzuführenden Gebäude vor allem mit einem Gebäudebestand von rund 400 Fachwerkhäusern aus dem 16. und 17. Jahrhundert.

Die Erhaltung der historischen Altstadt ist eines der wichtigsten Anliegen der Stadt Helmstedt. Das von Fachwerkgebäuden und einer Vielzahl von hochrangigen Baudenkmälern geprägte Stadtbild ist ein bedeutungsvolles Aushängeschild, welches von den Bürgern und Besuchern geschätzt wird.

Allerdings ist die Altstadt von Helmstedt gekennzeichnet durch außergewöhnlich hohe Instandsetzungs- und Ausstattungsdefizite, im Zusammenhang mit einer schlechten Wohnumfeldqualität in einigen Blockinnenbereichen. Die Probleme sind typisch für historische Ortskerne. Konsequenterweise hat das Thema Altstadtsanierung in Helmstedt seit Jahrzehnten einen hohen Stellenwert.

Der Rat der Stadt Helmstedt hat daher vor einigen Jahren – beim Verkauf der damaligen Stadtwerke – einen Teil des Erlöses in eine Stiftung zur Förderung Helmstedter Baudenkmale angelegt. Zusammen mit Stadtsanierungsfördermitteln besteht seitdem eine gute Förderkulisse. Trotzdem zeigt sich, dass einerseits die öffentliche Förderung nicht ausreicht, andererseits die Bereitschaft, den selbst bei Förderung nicht unerheblichen Eigenanteil zu den Investitionskosten gerade im Hinblick auf unsichere Mieteinnahmen bei Bevölkerungsrückgängen zu leisten, abnimmt. In Helmstedt finden sich keine Investoren, die bereit sind, Vermögen in die Altbausanierung zu stecken, weil andere Anlagenformen höhere Renditen, vielleicht auch geringere Risiken, versprechen.

Hoffnung macht die Entwicklung des Baudenkmals Kybitzstraße 23, das im Jahre 1576 – dem Gründungsjahr der Helmstedter Universität – erbaut wurde und spätmittelalterliche Vorgängerstrukturen aus dem 15. Jahrhundert aufweist. Das zu den „Helmstedter Sorgenkindern“ gehörende Gebäude stand über ein Jahrzehnt leer. Der Initiative eines Helmstedter Bürgers ist es zu verdanken, dass die Bauherregesellschaft Kybitzstraße GmbH & Co. KG gegründet wurde. Sie hat das Grundstück erworben und nahm die Sanierung des Gebäudes in Angriff. Der Moder-

Gebäudemotiv in Helmstedt, Kybitzstraße



nisierungsumfang zur Nutzbarmachung dieses Gebäudes betrug mehr als 800.000 EUR, wobei ein Teil der Kosten mit Mitteln der Stadtsanierung beglichen wurde.

Dahinter steckt die Idee, das Risiko einer umfangreichen Investition auf mehrere Schultern zu verteilen. Durch die Gesellschaftsform haften die Kommanditisten nur mit der Höhe ihrer Einlage. Unter den Kommanditisten sind Helmstedter Bürger, die bereit sind, einen aktiven Beitrag zur Erhaltung ihrer historischen Altstadt zu leisten. Aber auch die beteiligten Handwerker und der Architekt haben als Teil ihrer Entlohnung Kommanditanteile übernommen.

Die Kommanditeinlagen betragen mindestens 5.000 EUR. Diese Summe hat sich als praktikabel erwiesen. Einige Bürger haben mehrere Anteile übernommen. Die Kommanditisten profitieren von den Mieterträgen. Anfangs konnte für fünf Jahre für das Gebäude ein Mieter gewonnen werden. Dies war sicherlich hilfreich, Bürger zu einer Teilnahme an dem Projekt zu bewegen und erfolgreich zu bewältigen.

# Eschwege

**Modell: Innenstadtanker**

Die Stadt Eschwege ist Kreisstadt des nordhessischen Werra-Meißner-Kreises. Sie liegt rund 50 km südöstlich von Kassel in einer weitläufigen Flussniederung der Werra. Auf einer Fläche von rund 63 km<sup>2</sup> leben rund 19 600 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2018).

Am alten Marktplatz vor dem Rathaus in Eschwege



Wie auch viele andere nordhessische Städte ist die Eschweger Altstadt geprägt von zahlreichen historischen Fachwerkbauten. Doch auch hier führten die demografische Entwicklung wie auch strukturelle und städtebauliche Veränderungen zu starken sozialen und wirtschaftlichen Einbußen. Die Ausgangslage der Stadt im Jahr 2005 wies 700 leerstehende Wohnungen vor sowie eine starke Abnahme der jungen Bevölkerung von 0 bis 40 Jahren um bis zu 30 Prozent, bei gleicher Zunahme der Hochbetagten (75 Jahre und älter). Der Wohnungsmarkt musste somit an die Bedürfnisse angepasst werden, zusätzlich musste aufgrund zahlreicher leerstehender Geschäftslagen die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Stadt als Einkaufsstandort wieder erhöht werden.

Dabei ist es der Stadt Eschwege beispielhaft gelungen, ein leerstehendes Kaufhaus wieder neu zu beleben, indem die Stadt selbst als Projektentwickler aktiv geworden ist.

Das ehemalige Hertie-Gebäude in zentraler Lage stand mit Schließung seiner Tore leer, ein wichtiger wirtschaftlicher Anziehungspunkt für die Stadt ging verloren, weitere Leerstände folgten aufgrund der fehlenden Kundschaft in der Stadt. Um dieser Abwärtsspirale entgegen zu wirken, entwickelte die Stadt schon früh neue Wege, das Gebäude und somit die gesamte Altstadt wieder zu beleben. Mit Erfolg: Die Stadt gründete in Zusammenarbeit mit Investoren die Projektgruppe „Projektentwicklungsgesellschaft Eschwege mbH“ und trat fortan als Generalmieter für das leerstehende Warenhaus mit rund 5500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ein. In dem ehemaligen Warenhaus sind einzelne Parzellen eingefügt worden, die nun mehreren Einzelhändlern Platz bieten. Der Bau insgesamt wurde indes kaum verändert. Die Effekte reichen weit über das Einkaufszentrum hinaus: Die gesamte historische Altstadt erlebte einen wirtschaftlichen und architektonischen Aufschwung, zahlreiche Leerstände wurden wiederbelebt und die historischen Immobilien denkmalgerecht saniert.

Durch ihre gezielten Maßnahmen konnte die Stadt Eschwege die Entwicklung der Einwohnerzahlen zudem wieder stabilisieren.

# Niederbrechen

## Modell: Städtische Initiative zur Leerstandsverminderung

Niederbrechen, ein Ortsteil der Gemeinde Brechen im mittelhessischen Landkreis Limburg-Weilburg, ist Verwaltungssitz der Gemeinde. Rund 3900 Einwohner leben in dem Ortsteil (Stand 31. Dezember 2018). Dabei stellt sich die Bevölkerungsentwicklung in den letzten Jahren insgesamt stabil dar.

Der Ort verfügt, wie viele andere hessische Städte und Gemeinden im ländlichen Raum, über einen historischen Ortskern. Neben städtischen und kirchlichen Steinbauten prägen Fachwerkgebäude diesen historischen Ortskern.

Strukturelle Veränderungen führten wie vielerorts zu steigenden Leerstandszahlen in Niederbrechen. Einzelne Gebäude verfielen zunehmend, Instandhaltungs- und Sanierungsmaßnahmen konnten vor allem aus finanziellen Gründen nicht bewältigt werden.

Um diesem Prozess entgegenzuwirken, erwarb die Gemeinde leerstehende Gebäude, um diese mit einem Sanierungskonzept wieder zu veräußern. Nach und nach wurde so der alte Ortskern saniert, neue Nutzungen und Bewohner haben Einzug gehalten. Ehrenamtlich unterstützt ein ortsansässiges Architekturbüro diesen Prozess. Die Initiative wurde bereits mit der Plakette der Landesinitiative „+ Baukultur in Hessen“ ausgezeichnet. Die Initiative, in diesem Jahr unter dem Leitthema „ZUSAMMEN GEBAUT“, widmet sich den Zukunftschancen der ländlich geprägten Räume.

Quelle: Architekten- und Stadtplanerkammer Hessen:  
Deutsches Architektenblatt 01/20. Wiesbaden 2020

Saniertes Fachwerk-Rathaus in Niederbrechen



# Schwarzatal

## Modell: Förderung des Tourismus

Früheres sog. „Sommerfrische-Haus“ in Schwarzatal



Schwarzatal ist seit dem 1. Januar 2019 eine Stadt sowie eine Landgemeinde und gehört zur Verwaltungsgemeinschaft Schwarzatal im Landkreis Saalfeld-Rudolstadt in Thüringen. Seinen Namen verdankt es der Schwarza, einem etwa 53 km langen linken Zufluss der Saale. Rund 3600 Einwohner leben in der Verbandsgemeinde (Stand 31. Dezember 2017).

Die Region ist vor allem für ihre Sommerfrische-Häuser bekannt. Dabei handelt es sich ursprünglich um die Sommerresidenzen der Aristokratie, die unter anderem aus Erholungszwecken saisonal zwischen ihrem Stadtpalais (Winterschloss) und ihrer Sommerresidenz wechselten. Vor allem ab dem 19. Jahrhundert, mit Erschließung der Region durch die Eisenbahn, gewann die Sommerreise an immer größerer Beliebtheit, auch das gehobene Bürgertum konnte sich fortan Sommerunterkünfte leisten. Zum 20. Jahrhundert war der Sommerurlaub auf dem Land, ob in eigenen Residenzen oder in Gasthäusern, bei der gesamten Bevölkerung bekannt und beliebt. Entsprechend wurden Infrastrukturen entwickelt, neben (Gast-)Häusern wurden auch Seen, Straßen und Wandersteige erschlossen.

Vor allem die architektonischen Zeugen der Zeit, die sogenannten Sommerfrische-Häuser, prägen dabei das Landschaftsbild bis heute. Die von 1880 bis 1940 oftmals in Fachwerkbauweise errichteten zweigeschossigen Häuser verfügen über zahlreiche bauliche Details wie Balkone, Laubengänge und Türme.

Mit der Wende zu Beginn der 1990er Jahre nahm das Interesse an der Region jedoch stark ab. Mit der Zeit zog der Leerstand auch in die Sommerfrischehäuser ein, Sanierungsmaßnahmen blieben aus und ließen die Gebäude mehr und mehr verfallen. ([www.sommerfrische-schwarzatal.de](http://www.sommerfrische-schwarzatal.de))

Daraufhin wurde der Verein Zukunftswerkstatt Schwarzatal e.V. ins Leben gerufen. Die Zukunftswerkstatt hat es sich zur Aufgabe gemacht, den Schwung, den die Region aus dem Diskussionsprozess zur Tourismusentwicklung gewonnen hat, aufzunehmen und für eine umfassende Kräftebündelung im Sinn einer nachhaltigen Regionalentwicklung zu nutzen. Mit dem Maßnahmenpaket „Resilientes Schwarzatal“ hat die Initiative am Projektaufruf der Internationalen Bauausstellung (IBA) Thüringen teilgenommen und wurde im September 2014 als einer von 16 Kandidaten bestätigt. Die Aufgaben der Zukunftswerkstatt umfassen unter anderem:

- > Entwicklung eines zukunftsfähigen Landschaftsbildes
- > Sommerfrische Schwarzatal als neues touristisches Angebot der Region
- > Stärkung von Eigeninitiative, regionaler Zusammenarbeit, Mitwirkung von Zivilgesellschaft und Unternehmern\*

Damit sollen der alte Charme und die Anziehungskraft der Region wieder erreicht und das Interesse vor allem an den historischen Bauwerken wieder geweckt werden, um das Schwarzatal wieder als eine touristisch wertvolle Region zu etablieren.

\* Quelle: Bundesstiftung Baukultur; <http://www.leader-saalfeld-rudolstadt.de/copy-copy-regionaldialog-zukunft-heimat/>

# Hann. Münden

## Modell: Aktive Bürgerschaft + „Wir-Gefühl“

Die historische Fachwerkstadt Hann. Mündenbettet sich in einen der ältesten Naturparks Deutschlands ein und dehnt sich als Drei-Flüsse-Stadt auf ca. 121 km<sup>2</sup> aus. Mit 24 072 Einwohnern ist Hann. Münden Mittelzentrum zwischen den nahegelegenen Oberzentren Kassel und Göttingen. Neben der naturräumlichen Lage hebt sich Hann. Münden durch den Zusammenfluss von Fulda und Werra zur Weser hervor. Die Flüsse umschließen im Westen und Norden die Altstadt, um sich wenige Meter weiter im Nordwesten zur Weser zu vereinen. Hochwasser waren oft die Folge und setzten insbesondere den historisch bedeutsamen Fachwerkhäusern der Altstadt zu.

Hann. Münden ist eine der wenigen deutschen Städte, die von Bombardements des 2. Weltkrieges verschont wurden. So blieben die mittelalterlichen Blockstrukturen, die orthogonalen Straßenraster und die prächtigen Fachwerkbürgerhäuser aus allen Stilepochen von der Gotik bis zum Jugendstil erhalten. Wie auch anderorts führt der mittelalterliche Stadtkern heute aber teils zu deutlichen Substanzschwächen, Freiraumdefiziten, Neuordnungsbedarfen und Leerständen. Konträr dazu ist die bauhistorisch bedeutsame Altstadt mit ihrem Fachwerkbestand neben der landschaftlichen Lage ein touristischer Magnet. Die besondere städtebauliche Szenerie bilden die über 500 Fachwerkhäuser.

Die Bürgergenossenschaft Mündener Altstadt eG gründete sich im Jahr 2013 und setzt sich seitdem für den Erhalt und die Entwicklung der historischen und von Fachwerk geprägten Altstadt von Hann. Münden ein. Sie erwirbt und saniert Fachwerkgebäude mit viel Eigeninitiative durch ihre eigenen, fachlich ausgebildeten Mitglieder. Als Zusatzeffekt erreicht die Genossenschaft einen aktiveren Umgang der Bevölkerung mit dem eigenen Lebensumfeld, was auch positive Effekte auf die Gäste in der Stadt hat.

In Zusammenhang mit dem DenkmalKunst-Kunst-Denkmal Festival konnte 2013 die erste Maßnahme bestritten werden. Im Rahmen des Projekts 9x24 wurde ein baufälliges Fachwerkhaus in der Hann. Mündener Altstadt, Speckstraße 7, welches seit 2004 leer stand, erworben, und zeitgleich zum Festival neun Tage lang rund um die Uhr auf rein ehrenamtlicher Basis mit rund 190 Bauhelfern saniert. Weitere Projekte erfolgten mit dem Haus Radbrunnenstraße 16 (mittlerweile abgeschlossen), dem Gebäude Siebensturmstraße 5 und in der Ziegelstraße 65, alles historische Fachwerkgebäude im Altstadtkern von Hann. Münden.

Fachwerk-Zeile in Hann. Münden



Insgesamt stellt sich die Genossenschaft als eine kompetente und fachlich sehr gut aufgestellte Gruppe dar, die bereits Erfahrungen mit größeren Projekten sammeln konnte und darüber hinaus über die Möglichkeiten verfügt, auch weitere Initiativen verfolgen zu können. Durch das zuvor genannte Festival ist die Genossenschaft darüber hinaus bereits überregional bekannt und hat dementsprechend auch ein großes Netzwerk an Unterstützern.

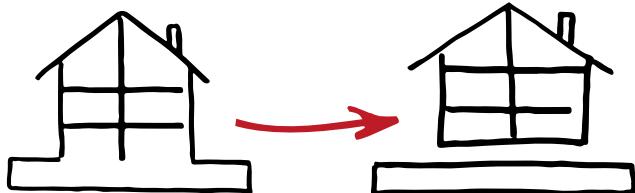
# Das Erbbaurecht

... als Gestaltungsinstrument der Bürgerfondsprojekte

Das 1919 umfassend neugeregelte Erbbaurecht sollte der Verhinderung von Spekulation mit Grund und Boden, sowie der Versorgung weiter Teile der Bevölkerung mit preiswertem, angemessenem Wohnraum dienen.

Wenn es um innovative Ziele wie:

- > Soziales Miteinander, Mitbestimmung bei Wechsel von Projektmitgliedern
- > Spekulationsverhinderung, um preislich günstigen Wohnraum zu erhalten.
- > ökologisches Bauen und ökologische Bestandserhaltung geht, eignet sich dieses Rechtsinstrument daher auch heute besser zur Sicherung dieser Ziele als etwa das Wohnungseigentum (sgesetz), welches sich am Eigentums-Schutzgedanken des BGB orientiert.



## Zum Wesen des Erbbaurechts

Zu einem Grundstück gehören nach dem deutschen Sachenrecht alle mit diesem fest verbundenen Bestandteile: das Haus und sogar fest verankerte Maschinen. Deshalb wird im Grundbuch regelmäßig nur das Grundstück beschrieben. Jeder kann davon ausgehen, dass alle darauf befindlichen Gebäude mit dazu gehören. Grundsätzlich kann aber jeder Grundstückseigentümer Erbbaurechte vergeben.

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, ein Bauwerk auf fremdem Grund und Boden zu haben. Man erhält sozusagen „Eigentum auf Zeit“. Durch notariellen Vertrag vergibt der Grundstückseigentümer ein Erbbaurecht. Es entstehen dadurch zwei Grundbücher. Denn für das Gebäude (juristisch gesehen bezeichnet man es als das „Erbbaurecht“) wird nunmehr ein eigenes Grundbuch gebildet, zusätzlich zu dem Grundbuch für das Grundstück.

Auch die Bildung von Wohnungsgrundbüchern ist möglich. Man spricht dann von Wohnungserbbaurecht. Die rechtlichen Grundlagen stehen im Erbbaurechtsgesetz, in dem auch die Beleihbarkeit des Erbbaurechts geregelt ist.

## Das Erbbaurecht in der Finanzierung

Im Gegensatz zur Miet- oder Pachtsituation kann das Erbbaurecht beliehen werden. Der Erbbaurechtsnehmer kann also das Gebäude als Banksicherheit für seine Finanzierung nutzen. Die Stiftung trias hat sich zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projekts zu sichern.

In diesem Prozess empfiehlt es sich, die Banken frühzeitig einzubinden, ihnen den Text des Erbbaurechtsvertrages zu überlassen und die Beleihungsmodalitäten gemeinsam zu besprechen.

Neben den bekannten großen Erbbaurechtsausgebern, den Kirchen und den Kommunen, hat sich die Stiftung trias zur Aufgabe gemacht, Grundstücke in ihr Stiftungsvermögen aufzunehmen, sie dadurch der Spekulation zu entziehen und über den Erbbaurechtsvertrag gleichzeitig die Ziele des Projektes zu sichern. In diesem Fall wird das Erbbaurecht folglich sehr bewusst als rechtliches Gestaltungselement eingesetzt.

Die Stiftung trias knüpft damit an die Tradition der großen Bodenreformer an. (Owen, Gesell, Steiner, Damaschke u.a.)



Eschwege Altstadt

### Wie der Bürgerfonds für Fachwerkstädte das Erbbaurecht nutzen kann

Das Erbbaurecht bietet die Möglichkeit, ein langfristiges Nutzungsrecht an einem fremden Grundstück zu erwerben, ohne dieses kaufen zu müssen. Es kann, als grundstücks-gleiches Recht, belastet, vererbt und veräußert werden.

Mit dem Erbbaurecht gehen alle Belange des Grundstücksunterhalts und der -bewirtschaftung sowie sämtliche öffentliche Lasten und Abgaben auf den Erbbaurechtsnehmer über. Dies bedeutet einerseits eine wesentliche Vereinfachung der Grundstücksverwaltung für den Erbbaurechtsgeber. Zum anderen ermöglicht es dem Erbbaurechtsnehmer umfangreiche Gestaltungsmöglichkeiten bei der Bewirtschaftung des Grundstücks. Das Erbbaurecht ist grundsätzlich auf jedes Grundstück, unabhängig von der jeweiligen Nutzung, anwendbar.

In Zusammenarbeit mit den Bürgergruppen sollen Immobilien gefunden, gesichert und wiederbelebt werden. Der dabei zu zahlende Erbbauzins geht in das hierfür gebildete Sondervermögen „Bürgerfonds“ der Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. ein und wird langfristig für weitere Projekte zur Verfügung stehen.

Der Vertrag enthält neben den üblichen Vertragsbedingungen einen „Zweckbindungsparagraphen“. Gemeinsam mit den zukünftigen Erbbaurechtsnehmern werden damit Projektziele festgeschrieben, deren Einhaltung die Stiftung trias langfristig absichert.

So hilft sie in einigen Projekten beispielsweise, die Bereitstellung günstiger Flächen für Künstler, Kulturschaffende und kleine Handwerksbetriebe oder dauerhaft günstige Mieten für Menschen mit geringem Einkommen zu sichern. Andere Projekte nutzen die Stiftung, um eine Mischnutzung von sozialen Einrichtungen, Kleingewerbe und Kunst in einem Projekt langfristig zu ermöglichen. Auch eine Abstufung des Erbbauzinses kann vereinbart werden, um soziale oder gemeinnützige Nutzungen (wie die Denkmalpflege) zu begünstigen und die Solidarität von gewerblichen Nutzungen sicherzustellen. Durch die Zweckbindung ist es nicht zuletzt möglich, die idealistischen Ansätze und die ehrenamtliche Arbeit der Pionergeneration gegen eine Privatisierung abzusichern. Die Stiftung trias schützt somit langfristig die Ziele der Gründerinnen und Gründer eines Projekts.

Unter [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen) sowie in unserer Broschüre „Rechtsformen für Wohnprojekte“ finden Sie eine ausführliche Erläuterung des Erbbaurechts.

# Fachwerk-Akteur:

## Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V.

Die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte e. V. (ADF) ist ein Zusammenschluss von rund 140 Städten und Gemeinden mit anerkannt wertvoller Fachwerkbausubstanz in landschaftlich unterschiedlicher Bauweise. Dieses einzigartige Kulturgut zu pflegen und zu erhalten ist eine nationale, aber auch europäische Aufgabe von herausragender Bedeutung. Hauptziel der ADF ist es, wesentlich zum Erhalt von Fachwerkbauten und Fachwerkstädten beizutragen. Ihre große Tochter, die Deutsche Fachwerkstraße mit über 100 Mitgliedsstädten, vertritt dabei die touristischen Belange rund um das Fachwerk. In Zusammenarbeit setzen sie sich für den Erhalt der Fachwerk-Kulturlandschaft in Deutschland ein.

Die Arbeitsgemeinschaft verfolgt seit über 40 Jahren das Ziel, durch Erfahrungsaustausch, mehr noch gemeinsames Handeln, die Erhaltung der historischen städtebaulichen Strukturen in Fachwerkstädten zu sichern. Zu ihren zahlreichen Initiativen zählen unter anderem:

- > Fachwerk macht Schule: Mit der Initiative wurden Seminare, Texte, der Band „Fachwerk macht Schule“, Modellbaukästen und Maßnahmen entwickelt, die die Fachwerkbausubstanz und das Leben in und um Fachwerkstädten Schülerinnen und Schülern, aber auch den Lehrerinnen und Lehrern im Rahmen von Projekttagen vermittelten
- > Lifestyle Fachwerk: Die Initiative zeigt auf, wie modernes Wohnen, Leben und Arbeiten im Fachwerk aussieht. Anhand ausgewählter Beispiele zeigt die ADF in ihrer Broschüre zur Initiative die Möglichkeiten modernen Wohnens in einem historischen Gebäude.
- > Fachwerktriennale 2009, 2012, 2015 und 2019: Bei den Fachwerktriennalen hat die ADF aktuell relevante städtebauliche, denkmalpflegerische und soziale Themen und Aspekte aufgegriffen und mithilfe von

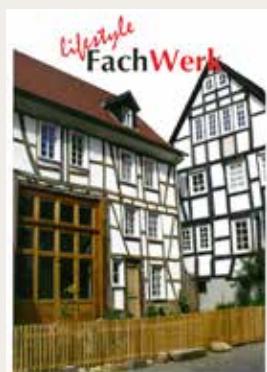


Pilotprojekten in ihren Mitgliedsstädten erfolgreich behandelt. Mittlerweile sind über 50 Triennale-Projekte im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklung seit 2009 erfolgreich umgesetzt worden. Unter die Fachwerktriennale '19 fallen zusätzlich auch die Projekte der ADF „Bürgerfonds“, „Kompetenzzentrum Klimaschutz in Fachwerkstädten“ sowie „Integration und Qualifikation von Migranten in Fachwerkstädten“, mit denen sie sich für innovative bürgerliche Finanzierungskonzepte, nachhaltige Bauweisen und eine erfolgreiche Integration von Migranten einsetzt.

Aktuelle Ergebnisse und Neues vom Fachwerk sind den regelmäßig erscheinenden Fachwerk-Informationen und unserer Homepage [www.fachwerk-arge.de](http://www.fachwerk-arge.de) zu entnehmen.

# Broschüren ...

Seit ihrer Gründung 1975 veröffentlicht die Arbeitsgemeinschaft Deutsche Fachwerkstädte Aktuelles, Informationen und Sanierungshinweise zum Fachwerk in Form der Fachwerk Informationen, Beiträgen, Broschüren und Büchern. Sie unterstützt mit diesen „Instrumenten“ die Bemühungen zum Fachwerkerhalt allgemein, insbesondere aber die Bemühungen ihrer rund 140 Mitgliedsstädte.



# Fachwerk-Akteur:

## Stiftung trias

Gemeinnützige Stiftung für Boden,  
Ökologie und Wohnen



### Boden

Grund und Boden betrachten wir im Sinne des mittelalterlichen Begriffs der „Allmende“. Er ist Gemeingut, Menschheitsgut und soll nicht dem Einzelnen zur Erzielung von Gewinnen dienen. Deshalb wenden wir uns gegen die Spekulation mit Grund und Boden. Gleichzeitig sind wir der Meinung, dass wir mit dem uns anvertrauten Gut nicht gerade pfleglich umgehen. Auch in Deutschland wird Boden durch eine scheinbar unaufhaltsame Inanspruchnahme von Böden für Verkehr, Wohnen und Industrie „verwüstet“. Wir wenden uns gegen die weitere Versiegelung von natürlichen Flächen.

Die Förderung des Naturschutzes und eine gezielte Vermögensanlage in Grundstücke sind die Instrumente, die wir dafür zur Verfügung haben.

*[Aus unserer Satzung:] Boden soll nicht als Ware behandelt werden. Die Grundlage alles „Lebendigen“ ist die Erde. Der Boden als ein Lebensbestandteil für Mensch, Tier und der gesamten Umwelt. Der Boden ist lebensnotwendig, wie Sonne, Regen und Luft. Die Stiftung will Instrument sein für Menschen, die diese Haltung in praktisches Handeln umsetzen wollen.*

### Wohnen

Gemeinschaftliches, selbstorganisiertes Wohnen ist unser Thema. Menschen, die selbst initiativ werden, ob im Mehr-generationenprojekt, Wohnen im Alter, Wohnen mit Kindern, Wohnen und Kunst oder Wohnen mit gesundheitlicher Beeinträchtigung – wir versuchen Hilfestellung zu geben. Das können wir über unsere Bildungsaktivitäten, die Jugend- und Altenhilfe und – so nennt man es steuerlich – die Miltätigkeit.

*[Aus unserer Satzung:] Unsere Gesellschaft ändert sich rapide. Für die in weiten Bereichen zerfallenden familiär-verwandtschaftlichen Beziehungsnetze müssen neue Formen des Zusammenlebens und gegenseitiger Hilfe gefunden und erprobt werden. Menschen, die solche experimentellen Projekte zur Entwicklung gesellschaftlicher Alternativen beginnen, will die Stiftung helfen.*

### Ökologie

Ökologie im Stiftungssinne sind biologisch unbedenkliche Baustoffe, energiesparendes Bauen, aber auch die gemeinschaftliche Nutzung von Ressourcen. Im Bereich „Boden“ reicht das von einer Verhinderung weiterer Versiegelung, dem Flächenrecycling bis zur Entsiegelung von Böden. Deshalb liegen uns auch Themen wie Stadtentwicklung und Brachennutzung am Herzen. In einem Land, das zwischen einer hochindustrialisierten Nutzung und gleichzeitig umwälzenden demografischen Veränderungen steht, gibt es hier noch viel zu tun.

Im Ideal verbinden wir diese Zielsetzungen mit Aktivitäten in der Jugendarbeit oder der Völkerverständigung – zum Beispiel im internationalen Jugendaustausch. Weitere Informationen finden Sie in unserer Stiftungsbroschüre und unter [www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)

# Broschüren ...

Den Anspruch, „eine praktische Stiftung“ zu sein sowie den Initiativen Handwerkszeug zur Verfügung zu stellen, hat die Stiftung trias in den letzten Jahren durch die Herausgabe einer Reihe von Broschüren, insbesondere zu Fragen der Rechtsformen, umgesetzt. Bestellungen sind über [www.stiftung-trias.de/publikationen](http://www.stiftung-trias.de/publikationen) möglich.

**Rechtsformen für Wohnprojekte**  
© Stiftung trias

**Die GbR als Rechtsform für Wohnprojekte und Baugemeinschaften**  
Von der Baugemeinschaft zur Wohnprojektgenossenschaft  
Die GbR als einzige Rechtsform  
Die GbR als Miete, Eigentum und anderes  
© Stiftung trias

**Die Genossenschaft als Rechtsform für Wohnprojekte**  
© Stiftung trias

**Die KG als Rechtsform für Wohnprojekte**  
Gründung | Steuern | Recht | Finanzen  
© Stiftung trias

**Was uns bewegt. Was wir bewegen.**  
Die Stiftung trias – Eine Darstellung  
© Stiftung trias

**Das Erbbaurecht**  
ein anderer Umgang mit Grund und Boden  
© Stiftung trias

**Die Finanzierung zivilgesellschaftlicher Projekte**  
Unerlaubtes Bankgeschäft?  
© Stiftung trias

**Testament und Erbschaft**  
Persönliche Wünsche – Mein Projekt  
Wünsche verwirklichen  
© Stiftung trias

**Ein Wohnprojekt starten ...**  
Entwicklung Freiraum geben  
© Stiftung trias

**Wohnprojekte und Wohnpflegegemeinschaften**  
WOHNPFLEGEBERATUNG  
© Stiftung trias

**Raus aus der Nische – rein in den Markt!**  
Das Potenzial für das Produkt „gemeinschaftliches Wohnen“  
© Stiftung trias

**CO Housing Inclusive**  
CO HOUSING INCLUSIVE  
Gemeinschaftliches Wohnen für alle  
© Stiftung trias

**Herausgeber:**

Arbeitsgemeinschaft  
Deutsche Fachwerkstädte e. V.  
Propsteischloss, Roter Bau  
Johannesberger Straße 2  
36041 Fulda  
Fon +49 661 3804439  
Fax +49 661 94250366  
[www.fachwerk-arge.de](http://www.fachwerk-arge.de)

Stiftung trias  
Gemeinnützige Stiftung für  
Boden, Ökologie und Wohnen  
Martin-Luther-Straße 1  
45525 Hattingen (Ruhr)  
Fon +49 2324 9022213  
[www.stiftung-trias.de](http://www.stiftung-trias.de)  
[www.wohnprojekteportal.de](http://www.wohnprojekteportal.de)

StadtLand GmbH  
Pfaffendorfer Str. 26  
04105 Leipzig  
Fon +49 341 4807026  
Fax +49 341 4806988  
[www.stadtland.eu](http://www.stadtland.eu)

ISBN 978-3-948240-06-6

